



БАЛАНСОВАЯ ЭКСПЕРТИЗА

ОТЧЕТ № 04-575 (5)

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

**Расположенных в Судогодском районе Владимирской области,
с кадастровым номером :**

33:11:08 03 26:157

ЗАКАЗЧИК:

**Общество с ограниченной ответственностью
«УНИВЕР Менеджмент» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного
фонда недвижимости «Кольчуга».**

**По состоянию на 19 апреля 2016 года
Дата составления 19 апреля 2016 года**

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	5
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	7
4. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
5. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНАЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	11
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	12
7. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ.....	14
8. ОБЗОР ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ ВО ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ.....	15
9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	29
10. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ.....	31
11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	32
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	37
13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	38
14. ПРИЛОЖЕНИЕ.....	39

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ
Таблица №1

Описание Объекта Оценки	
Адрес:	Участок находится примерно в 320м. по направлению на восток от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Судогодский район, д. Алферово.
Населенный пункт	д. Алферово
Степень ликвидности	Средняя
Общая площадь Объекта оценки, кв. м	133168 кв. м
Категория	Земли сельскохозяйственного назначения.
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства.
Кадастровый номер	33:11:08 03 26:157
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Правообладатель/ли, доля Имущественные права на Объект Оценки	Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Кольчуга», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Копия Свидетельства на право собственности на землю 33 АЛ № 428654 от 20 сентября 2012 года.
Заказчик	Управляющая компания Общество с ограниченной ответственностью «УНИВЕР Менеджмент» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Кольчуга»
Существующие обременения права	Доверительное управление.
Цель оценки	Определение (справедливой) рыночной стоимости
Основание оценки	Дополнительное соглашение № 8 от 13 апреля 2016 года к Договору № О-2012/ЗПИФ-5 от 21 июня 2012
Юридический адрес оценочной компании	ООО «БАЛАНСОВАЯ ЭКСПЕРТИЗА» 117071, г. Москва, Ленинский проспект, д.32а ОГРН 1027739435679, дата внесения записи 23.10.2002 года.
Страхование профессиональной деятельности оценщика	Страховые полисы № 433-016949/16, № 433-016945/16 от 21.03.2016 года. Открытое акционерное страховое общество «Ингосстрах. », Полис обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ -2031/16
Применяемые стандарты оценки	Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ, Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденными Приказами Минэкономразвития России № 297, 298, 298, Международным стандартом финансовой отчетности №13 «Оценка



	справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012г., Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611, стандартами и правилами оценочной деятельности СМАО «Оценка бизнеса» с изменениями и дополнениями на 16 ноября 2010 г. Международным стандартам финансовой отчетности, в том числе МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Использованная информация (Документы, Заказчиком)	информация предоставленные См. Раздел 4
Дата оценки	19.04.2016
Дата обследования Объекта Оценки	Оценщики лично произвели осмотр оцениваемого имущества 14.04 2016
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов:	
Результат, полученный в рамках затратного подхода, руб.	Не применялся
Результат, полученный в рамках доходного подхода, руб.	Не применялся
Результат, полученный в рамках сравнительного подхода, руб.	37 395 572
Рыночная (справедливая) стоимость, руб.	37 395 572
Дата составления отчета	19.04.2016

2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица №2

Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «УНИВЕР Менеджмент» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Кольчуга» 123317, г. Москва, Пресненская набережная, д.8, стр.1 Расчетный счет: 40701810387830000005 в Московском филиале ПАО РОСБАНК БИК Росбанка 044583272, к/с 30101810000000000272.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности. Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Кольчуга», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Оценочная компания	ООО «БАЛАНСОВАЯ ЭКСПЕРТИЗА» 117071, г. Москва, Ленинский проспект, д.32а ОГРН 1027739435679, дата внесения записи 23.10.2002 года.
Страхование профессиональной деятельности оценщика	Страховые полисы № 433-016949/16, № 433-016945/16 от 21.03.2016 года. Открытое акционерное страховое общество «Ингосстрах. », Полис обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ -2031/16

2.1. Квалификация оценщиков.

Все участники составления Отчета имеют базовое профессиональное образование в области оценки недвижимости, бизнеса, машин и оборудования.

Ниже приведен список оценщиков, участвовавших в выполнении работ:

Гончаренко Сергей Викторович - Директор ООО «Балансовая Экспертиза», дипломированный оценщик диплом ИП № 278507 рег. № 495 выдан НОУ «Международная академия оценки и консалтинга» 15.04.2002. Действительный член Саморегулируемой организации «Российское Общество Оценщиков», реестровый номер 002068. Стаж оценочной деятельности 9 лет.

Уважаемый Ярослав Михайлович!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 8 от 13 апреля 2016 года к Договору № О-2012/ЗПИФ-5 от 21 июня 2012 года эксперт ООО «Балансовая экспертиза» произвел оценку рыночной (справедливой) стоимости Земельного участка, расположенного в Судогодском районе Владимирской области. Кадастровый номер 33:11:08 03 26:157.

Принимая во внимание Указание ЦБ РФ № 3758-У от 25.08.2015 г. о том, что стоимость активов ПИФ определяется по справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Для имущества инвестиционной категории «справедливая стоимость» означает то же, что и «рыночная стоимость» — всемирно признанную базу оценки, поскольку рыночная стоимость объекта основывается на предоставляемой рынком информации о сделках с аналогичными объектами. Учитывая выше изложенное, рыночная стоимость оцениваемого объекта приравнивается к справедливой стоимости.

Оценка Объекта произведена в соответствии с требованиями действующего законодательства в оценочной деятельности, а также по Международным стандартам оценки и Международным стандартам финансовой отчетности, в том числе МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Оценка произведена по состоянию на 19 апреля 2016 года.

Мы надеемся, что результат оценки будет использован в соответствии с целями, заявленными в настоящем отчете. Итоги оценки не могут быть использованы другими лицами или в других целях.

На основании информации, представленной Заказчиком, а также собственных расчетов, Оценщики пришли к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость оцениваемого Объекта – Земельного участка, общей площадью 133168 м², по состоянию на 19 апреля 2016 года, округленно, составляет:

37 395 572

(Тридцать семь миллионов триста девяносто пять тысяч пятьсот семьдесят два) рубля.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ, Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденными Приказами Минэкономразвития России № 297, 298, 298, Международным стандартом финансовой отчетности №13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012г., Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611, стандартами и правилами оценочной деятельности СМАО «Оценка бизнеса» с изменениями и дополнениями на 16 ноября 2010 г. Международным стандартам финансовой отчетности, в том числе МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Отчет об оценке содержит описание оцениваемого имущества, собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Кроме того, отчет содержит выводы оценщиков об итоговом значении величины стоимости Объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

Директор ООО «Балансовая Экспертиза»



Гончаренко С.В.

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица №3

Объект Оценки	Земельный участок, площадью 133168 кв. м
Местоположение Объекта	Участок находится примерно в 320м. по направлению на восток от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Судогодский район, д. Алферово.
Субъект(ы) права	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Кольчуга», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «УНИВЕР Менеджмент» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Кольчуга» 123317, г. Москва, Пресненская набережная, д.8, стр.1 Расчетный счет: 40701810387830000005 в Московском филиале ПАО РОСБАНК. БИК Росбанка 044583272, к/с 30101810000000000272.
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Кольчуга», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование стоимости	Для принятия управленческих решений, определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая ЗПИФ недвижимости «Кольчуга».
Срок проведения оценки	14-19 апреля 2016 года
Дата определения стоимости	19 апреля 2016 года
Дата составления отчета	19 апреля 2016 года
Статус настоящего документа	Полный повествовательный Отчет об оценке

На основании Дополнительного соглашения № 8 от 13-апреля 2016 года к Договору № О-2012/ЗПИФ-5 от 21 июня 2012 г. ЗАКАЗЧИК поручает, а ОЦЕНЩИК производит оценку рыночной стоимости земельного участка, общей площадью 133168 м²

Описание и технические характеристики объекта оценки приведены в соответствующих разделах отчета.



1. Заявление (сертификат) качества оценки

Подписавшие данный отчет надлежащие оценщики (далее Оценщики) настоящим заявляют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Все факты, изложенные в настоящем отчете, нами проверены, верны и соответствуют действительности.
2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми нами предположениями и существующими ограничительными условиями и допущениями, являются частью настоящего отчета, и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки.
3. В отношении недвижимости, являющейся объектом оценки в настоящем отчете, оценщики не имеют никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоят в родстве, не имеют никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененной нами недвижимости или намеревающимся совершить с ней сделку.
4. Оплата услуг оценщиков не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью недвижимости или с деятельностью по оценке недвижимости, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененной недвижимости, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с недвижимостью.
5. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральными стандартами оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) №256, №255, №254 от 20 июля 2007 г., стандартами профессиональной деятельности в области оценки Российского Общества Оценщиков.
6. Оценщики лично произвели осмотр оцениваемого имущества.
7. В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщикам.

3.2. Сделанные допущения и ограничивающие условия

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями:

1. В процессе подготовки настоящего отчета, мы исходили из достоверности имеющихся документов, полученных от Заказчика.
2. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется со слов заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как официального вызова суда.
4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
5. Исходные данные, использованные оценщиками при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
6. Ни заказчик, ни оценщики не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
7. Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание документов на оцениваемое имущество, достоверность которых определяется со слов Заказчика.

Оценщик исходил из достоверности представленных документов на Объект оценки, для которого определяется рыночная(справедливая) стоимость.

Оцениваемый объект свободен от каких-либо дополнительных сервитутов, за исключением указанных в предоставленных документах.

4. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица №4

Адрес:	Участок находится примерно в 320м. по направлению на восток от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Судогодский район, д. Алферово.
Населенный пункт	д. Алферово
Степень ликвидности	Средняя
Категория	Земли сельскохозяйственного назначения.
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Текущее использование	По разрешенному использованию.
Кадастровый номер	33:11:08 03 26:157
Предоставленные документы	Копия Свидетельства на право собственности на землю 33 АЛ № 428654 от 20 сентября 2012 года.
Существующие ограничения права	Доверительное управление

5. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

В соответствии Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» ФЗ-135 и Федеральными стандартами оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) №256, №255, №254 от 20 июля 2007 г., применяются следующие термины и определения:

1. Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

2. Виды оцениваемой стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

- **Ликвидационная стоимость объекта оценки** - стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов;

3. Подходы к оценке:

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

4. Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

5. Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

6. Срок экспозиции объекта оценки - период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

7. Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком согласования результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

8. Экспертиза отчета об оценке - совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке.

Процесс оценки

Процесс проведения оценки включает в себя следующие этапы:

- 1) заключение с Заказчиком договора об оценке;
- 2) установление количественных и качественных характеристик Объекта оценки;
- 3) анализ рынка, к которому относится Объект оценки;
- 4) выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- 5) согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- 6) составление и передача заказчику Отчета об оценке.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

В соответствии со стандартами оценки, при определении того или иного вида стоимости Объекта оценки используется три основных подхода: затратный, доходный, сравнительный.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. При анализе результатов, полученных в рамках названных подходов, окончательная стоимость недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход в наибольшей степени соответствует виду оцениваемой стоимости, целям, для которых она определяется, и точности использованных при ее расчете методов.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с последующим учетом его износа (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2). Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 года № 255).

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости строительства (приобретения) аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость строительства (приобретения) аналогичного объекта с учетом прибыли предпринимателя, затем, вычитается накопленный износ и к результату добавляется стоимость земельного участка. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является *принцип замещения*. Этот принцип гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка, и строительство на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

- 1) Определение *рыночной стоимости земельного участка* как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- 2) Определение стоимости нового строительства улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства), находящихся на участке *на дату оценки*;
- 3) Определение *дополнительных затрат*, необходимых для того, чтобы довести здание до состояния рыночных требований и уровня загрузки помещений;
- 4) Определение подходящей для данного проекта величины *предпринимательской прибыли*;
- 5) Определение величины *общего накопленного износа улучшений*;
- 6) Определение *восстановительной стоимости улучшений* объекта оценки (2+3+4);
- 7) Определение *рыночной стоимости улучшений* путем вычитания величины накопленного износа из полученной величины их восстановительной стоимости (6-5);
- 8) Определение *рыночной стоимости объекта недвижимости* (7 + 1).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2). Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 года № 255). Сравнительный подход основывается на факте, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи (аренды) по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на *принципе замещения*. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу (аренду) недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Этот подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Цены на объекты-аналоги корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен, их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж предпринимаются следующие шаги:

- 1) Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объектам оценки;



- 2) Сбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- 3) Подбор подходящих *единиц измерения* и проведение сравнительного анализа для каждой единицы измерения;
- 4) Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным *элементам сравнения*, корректировка цены оцениваемого объекта;
- 5) Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2). Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 года № 255).

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости определяется текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость.

Расчет всех будущих доходов может быть осуществлен посредством *метода прямой капитализации* или путем *дисконтирования денежных потоков*. В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера оцениваемого объекта, может быть применен один из этих методов.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, не один год приносящим доход со стабильными периодическими суммами расходов и доходов.

Другим методом является *метод дисконтирования денежных потоков*, используемый при оценке объектов, имеющих нестабильные потоки доходов и расходов, а также объектам, которые только будут приносить доход в будущем.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения дохода предпринимаются следующие шаги (для *метода прямой капитализации*):

- 1) Рассчитывается потенциальный валовый доход, который представляет собой суммарный валовый доход, полученный на основе показателя рыночной арендной платы и дополнительных доходов от эксплуатации недвижимости на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке сравнимых объектов;
- 2) Определяется действительный (эффективный) валовый доход путем вычитания из потенциального валового дохода потерь от вакансий при смене арендаторов (недозагруз площадей) и недоборов арендных платежей;
- 3) Рассчитываются постоянные и переменные расходы, возникающие в процессе владения и эксплуатации оцениваемого объекта, а также резерв на замещение;
- 4) Рассчитывается чистый операционный доход путем вычитания из действительного валового дохода постоянных и переменных расходов, а также резерва на замещение;
- 5) Определяется *ставка капитализации*, как коэффициент, связывающий чистый операционный доход и стоимость объекта на основе рыночных данных об арендной плате аналогичных объектов и последующей их продаже.

6) Для *метода дисконтированных денежных потоков* стоимость оцениваемого объекта рассчитывается путем дисконтирования чистого операционного дохода, определенного для ряда лет прогнозного периода (обычно 5 лет) с применением ставки дисконтирования.

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов оценок, полученных на основе указанных подходов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка.

Процесс сведения оценок - согласование - приводит к установлению итоговой величины оцениваемой стоимости объекта, чем и достигается цель оценки.



7. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям Стандартов.

Оценщиком был проведен анализ всей необходимой информации для того, чтобы прийти к заключению о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Определение рыночной стоимости объекта оценки проведено единственно возможным, в данном случае, сравнительным подходом.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может исказить результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, Часть IV, п. 21). На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Например, отсутствует подтвержденная заказчиком в установленном порядке (ФСО 3, Часть IV, п. 11) информация о расходах, связанных с владением объектом оценки.

Учитывая изложенное выше, оценщик принял решение об исключении доходного подхода из своих расчетов по данному объекту оценки.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию.

Подход к оценке по затратам базируется на определении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости далее вычитается накопленный износ и к результату добавляется стоимость земельного участка. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

На оцениваемых земельных участках отсутствуют какие-либо строения.

Это является основанием того, что при оценке затратный подход оценщиками не применяется.

8. ОБЗОР ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ ВО ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ

Итоги социально-экономического развития Владимирской области в 2015 году

В 2015 году обеспечен рост основных показателей, характеризующих социально-экономическое развитие региона. Так, по сравнению с 2014 годом объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами увеличился на 13,5% (в том числе по обрабатывающим производствам - на 14,7%, производству и распределению электроэнергии, газа и воды - 8,2%). Индекс промышленного производства составил 101,6%. Достигнуто увеличение объемов ввода в действие жилых домов на 6,7%, работ, выполненных по виду деятельности «строительство» - 0,4%.

Среднемесячная заработная плата одного работника в январе-ноябре 2015 года по сравнению с аналогичным периодом 2014 года выросла на 6,4% и составила 23492,4 рубля. Денежные доходы населения (в среднем на душу в месяц), по предварительной оценке, в январе-октябре 2015 года сложились в сумме 21532,5 рубля (110,4%).

Вместе с тем, по отдельным показателям не удалось преодолеть отрицательную динамику. По виду экономической деятельности «добыча полезных ископаемых» объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами сократился на 24,1%, индекс промышленного производства составил 72,2%. Допущено уменьшение объема услуг связи (99,9%), платных услуг населению (96,5%), оборота общественного питания (94,7%), розничной торговли (89,1%), грузооборота автомобильного транспорта (79,9%). Реальные денежные доходы населения, по предварительной оценке, в январе-октябре 2015 года к аналогичному периоду 2014 года уменьшились на 6%.

Промышленное производство.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «добыча полезных ископаемых» составил в действующих ценах 3773,2 млн. рублей или 75,9% к уровню 2014 года. Индекс промышленного производства - 72,2%.

Выпуск брикетов и полубрикетов торфяных сократился на 79,1%, материалов строительных нерудных - 20%, доломита - 7,3%.

Производство торфяной продукции осуществляли ООО «Владторф», ООО «Мезиновское торфопредприятие», ЗАО «ЭнбимаГрупп», ЗАО «МНПП «Фарт».

Добычу полезных ископаемых (карбонатные породы, песчано-гравийный материал) и производство щебня осуществляли АО «Горняк», ООО «Минерал», ЗАО «Международная венчурная компания», ООО «Недра-Поиск», ООО «Топаз», ООО «Агат», ООО «Спецстроймонтаж», ООО «Центрстройинвест», ЗАО «Добрятинский карьер», ОАО «Ковровское карьероуправление», ГУП «Владимирское карьероуправление», ООО «РиК», ООО «Горная компания «Халцедон», ООО «Русский щебень», ООО «ПК «Хорошего» и ООО «Красково».

Предприятиями «обрабатывающих производств» отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 359623,3 млн. рублей, что в действующих ценах на 14,7% больше, чем в 2014 году. Индекс промышленного производства составил 102,1%.

Рост выпуска продукции обеспечен в текстильном и швейном производстве (143,3%), электрооборудования, электронного и оптического оборудования (114,7%), химическом (103,6%), пищевых продуктов, включая напитки (103,5%), обработке древесины и производстве изделий из дерева (101,2%), резиновых и пластмассовых изделий (100,9%).

Снижение объемов отмечено в металлургическом производстве и готовых металлических изделий (99,4%), прочих неметаллических минеральных продуктов (94,3%), машин и оборудования (92,5%), целлюлозно-бумажном, издательской и полиграфической деятельности (89,3%), транспортных средств и оборудования (85,8%), кожи, изделий из кожи и производстве обуви (71,3%).

В структуре отгруженной продукции обрабатывающих производств наибольший удельный вес занимали следующие виды деятельности: производство пищевых продуктов, включая напитки (35,7%); электрооборудования, электронного и оптического оборудования (11,5%); химическое (7,8%); машин и оборудования (7,5%); металлургическое и готовых металлических изделий (7,1%); прочих неметаллических минеральных продуктов (6,4%). Доля производства резиновых и пластмассовых изделий составила 3,9%, обработки древесины и производства изделий из дерева - 2,4%, производства текстильного и швейного - 2,3%, транспортных средств и оборудования - 1,7%, целлюлозно-бумажного, издательской и полиграфической деятельности - 0,9%, кожи, изделий из кожи и обуви - 0,2%. В производстве пищевых продуктов, включая напитки, отгружено продовольственной продукции и оказано услуг на 128282,1 млн. рублей, что на 24,1% больше, чем в 2014 году, индекс производства составил 103,5%.

Выпуск мяса и мясопродуктов вырос на 10,1%, в том числе полуфабрикатов мясных (мясосодержащих) охлажденных, подмороженных и замороженных - 23%, колбасных и мясных (мясосодержащих) кулинарных изделий - 13,7% и 11,7% соответственно. При этом производство мясных консервов сократилось на 13,3%, мяса и субпродуктов убойных животных - 9,1%, домашней птицы - 0,5%.

Производство молочных продуктов увеличилось на 6,5%, в том числе масла сливочного и паст масляных - 24,5%, молока жидкого обработанного - 17,6%, сыра и творога - 13%, продуктов кисломолочных, кроме сметаны и творога - 5,2%. Наряду с этим выпуск мороженого и десертов замороженных уменьшился на 19,1%, сметаны - 7,8%.

Больше, чем в 2014 году произведено растительных и животных масел и жиров (171,8%), продуктов мукомольно-крупяной промышленности, крахмалов и крахмалопродуктов (123,8%), плодоовощных консервов (123,7%), премиксов (124,7%), комбикормов (112,8%), кондитерских изделий (101%).

Отрицательная динамика в сфере переработки и консервирования рыбо- и морепродуктов (81,7% к 2014 году) обусловлена снижением выпуска сельди всех видов обработки (97,6%), рыбы соленой (95,9%), пресервов рыбных (78,8%), морепродуктов пищевых (71,2%), консервов всех видов (50%). Вместе с тем производство копченой рыбы увеличилось на 16,6%, живой - 4%.

Спад в производстве напитков (67,3%) связан с уменьшением выпуска водки на 48,2%, пива - 40,2%, воды минеральной, газированной неподслащенной и неароматизированной - 14,6%. При этом воды газированной, содержащей добавки, изготовлено больше в 1,4 раза.

Меньше, чем в 2014 году произведено макаронных изделий (68,5%), картофеля переработанного и консервированного (28,9%).

Ведущими предприятиями в производстве пищевых продуктов являются ОАО «Птицефабрика «Центральная», ЗАО «Юрьевская птицефабрика» (мясо птицы, колбасные и кулинарные изделия из мяса птицы), ООО «Фирма «Мортадель» (мясо убойных животных, колбасные изделия, мясные полуфабрикаты), ООО «Борисовское», ЗАО «АБИ Продакт», ООО «Владимирский стандарт», ООО «Делко» (колбасные изделия и мясные полуфабрикаты), ЗАО «Хаме Фудс» (мясные консервы), ЗАО

«Холдинговая компания «Ополье», группа компаний Danon в России «Молочный комбинат «Владимирский», ОАО «Судогодский молочный завод» (молочная продукция), ООО «Меленковский консервный завод» (консервы плодоовощные), ООО «Мон'делис Русь», ЗАО «Ферреро Россия» (кондитерские изделия), филиал ЗАО «Нестле-Россия» во Владимирской области (приправы, соусы, супы, бульоны), ОАО «Владалко» (водка и ликероводочные изделия), ООО «Рудо-Аква» филиал «Лакинский пивзавод», ООО «Владимирская пивоварня» (пиво, квас), ООО «Суздальские напитки», ООО «Выбор».

Продукции текстильного и швейного производства отгружено на 8202,7 млн. рублей (112,8% к 2014 году). Индекс производства - 143,3%.

Положительные темпы в *текстильном секторе* (162,9%) обусловлены ростом объемов производства нетканых материалов в 2,5 раза, готовых тканей - на 14,7% вследствие увеличения спроса на отечественный текстиль. Вместе с тем уменьшился выпуск трикотажных изделий на 43,3%, постельного белья - 2,2%.

Индекс производства *одежды, выделки и крашения меха* - 109,6%. Увеличился выпуск костюмов (133,9%), пиджаков (122,2%), блузок (100,6%). При этом меньше, чем в 2014 году произведено платьев (на 24,1%), брюк (на 17,8%), курток (на 12,6%), спецодежды (на 5,4%), юбок (на 1,6%).

Ведущие предприятия по данному виду деятельности - АО «Юрьев-Польская ткацко-отделочная фабрика «Авангард» (мебельно-декоративные ткани, гобелены, подкладочные и сорочечные ткани, махровые хлопчатобумажные ткани, полотенца), ООО «ТК «ГОФ» (марля медицинская, перевязочные изделия), ООО «ТФ «Медтекс» (марля медицинская, бинты, салфетки, перевязочные пакеты), ООО «Предприятие нетканых материалов» (нетканые полотна на основе льняных и синтетических волокон), ОАО Холдинговая компания «Владимирский текстиль» (брезент различных артикулов со специальными видами пропиток), ОАО «Сударь» (швейные изделия: пиджаки, брюки, костюмы мужские), ООО «Собинская швейная фабрика» (спецодежда, ветровки, комплекты и костюмы), ООО «Детская одежда» (платья и костюмы женские, детские, юбки, брюки, блузки, спецодежда).

В производстве *кожи, изделий из кожи и производстве обуви* объем отгруженных товаров составил 872,4 млн. рублей или 101,6% к 2014 году, индекс производства - 71,3%. Производство обуви сократилось на 31,8%, чемоданов и сумок - 19,7%.

Основные предприятия - ООО «Муя продакшн» (обувь летняя), ОП ЗАО «Ральф Рингер» в г. Владимире (обувь с верхом из кожи мужская и для мальчиков).

Индекс производства по виду деятельности «*обработка древесины и производство изделий из дерева*» составил 101,2%. Отгружено товаров на 8778,9 млн. рублей (104,6%). Производство оконных блоков увеличилось на 18,8%, дверных - 9,1%. При этом поддонов деревянных изготовлено меньше на 10,6%, лесоматериалов - 4,5%, фанеры клееной - 4,2%, древесностружечных плит - 0,8%.

Ведущие предприятия по данному виду деятельности - ЗАО «Муром» (фанера клееная, ДСП, шпон, корпусная мебель), ООО «Демидовский фанерный комбинат» (фанера клееная большеформатная), ОАО «Ковровский лесокombинат» (пиломатериалы, дверные и оконные блоки, деревянная тара, срубы из оцилиндрованного бревна), ООО «Владимирский ЛПК» (пиломатериалы и клееный брус), ООО «Ковровский фанерный комбинат» (фанера).

В целлюлозно-бумажном производстве, издательской и полиграфической деятельности отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 3070,8 млн. рублей (112,1%), индекс производства - 89,3%. Отрицательная динамика обусловлена сокращением общего объема выпуска издательской и полиграфической продукции в связи с низким покупательским спросом.



Основные предприятия - ОАО «Владимирская офсетная типография» (печатные издания), ООО «Николь-Пак Империял» (картон), ОАО «Киржачская типография» (бланки документов).

В химическом производстве положительные темпы (103,6%) обусловлены увеличением на 31,1% по сравнению с 2014 годом выпуска синтетических волокон, на 3,8% - фармацевтической продукции, на 3,6% - основных химических веществ. Отгружено товаров химического производства на 28001,2 млн. рублей (131,6%). Выпуск красок и лаков сократился на 24,6%.

Ведущие предприятия по данному виду деятельности - ЗАО «Генериум» (генно-инженерные лекарственные препараты для диагностики и лечения тяжелых и социально значимых заболеваний), ООО «ЛЭНС-Фарм» (лекарственные препараты онкологической направленности), ЗАО «ФФ «Лекко» (лекарственные препараты), ФГБУ «Федеральный центр охраны здоровья животных» (биопрепараты для диагностики, профилактики и лечения инфекционных болезней животных), ООО «Дау Изолан» (компоненты для пенополиуретанов, термопласты), ООО «Акрилан» (акриловые и стиролакриловые дисперсии), ООО «НВП Владипур» (пенополиуретаны, мебельный поролон), Филиал «Владимирский полиэфир» ЗАО «РБ-групп» (полиэфирное волокно).

В производстве резиновых и пластмассовых изделий объём отгруженных товаров составил 14171,9 млн. рублей (105,8%). Индекс производства - 100,9%. Изготовлено 19,2 тыс. тонн полимерных труб, шлангов, рукавов (123,8% к 2014 году), 12,1 тыс. тонн фурнитуры для мебели, транспортных средств и аналогичных полимерных изделий (121,7%), 54,9 тыс. тонн неармированных и 3,1 тыс. тонн пористых полимерных плит, листов, плёнки и полос (лент) (соответственно 88% и 55%), 299,3 тыс. кв. м полимерных окон (69,5%).

Основные предприятия - ООО «Грайнер Пэкэджин» (изделия из пластмасс для упаковки продуктов), ООО «Оконная компания «Олимп» (полимерные окна и двери и их коробки, подоконники), ООО «Виркэн-Рус» (сантехническое оборудование из пластмасс), ОАО «Владимирский химический завод» (пластикаты ПВХ, листы из термопластов, стеклопластики).

Индекс производства прочих неметаллических минеральных продуктов составил 94,3%. Отгружено продукции на 22969,2 млн. рублей (105,1%).

Стеклозаводами области отгружено товаров собственного производства на 14,9 млрд. рублей (121,1%). Индекс *стекольного производства* - 96,4%. Выпуск сосудов для питья, столовой и кухонной посуды из стекла по сравнению с 2014 годом вырос на 13% и 12,8% соответственно, стекловолокна и изделий из него - 12,6%, бутылок из стекла - 6,8%, стекла листового - 2,9%.

Сократилось производство строительных материалов: бетона (98%), блоков стеновых крупных из бетона (91,9%), кирпича керамического неогнеупорного (91,6%), извести технологической (76,8%), кирпича строительного из цемента, бетона или искусственного камня (73,6%), конструкций и деталей сборных железобетонных (71,7%), материалов кровельных и гидроизоляционных (31,1%). При этом увеличился выпуск извести строительной (109,8%).

Ведущие предприятия по данному виду деятельности - ООО «Русджам» (пивные бутылки), ООО «Красное Эхо» (бутылки емкостью 0,3-1,75 л, банки), ООО «РАСКО» (бутылки емкостью 0,3-1 л, банки), ООО «Стекольный завод «ГЛАСС ДЕКОР» (бутылки емкостью 0,25-1,7 л), ОАО «ОСВ Стекловолокно» (стекловолокно непрерывное, рубленое волокно, ровинг, стеклоткань), ООО «Опытный стекольный завод» (сосуды для питья и посуда из стекла), ООО «Винербергер Кирпич» (кирпич керамический, блоки керамические), ЗАО «Ковровский завод силикатного кирпича» (известь технологическая, кирпич строительный силикатный), ОАО «Владимирский завод железобетонных изделий» (сборный железобетон), ОАО «Домостроительный комбинат» (изделия крупнопанельного домостроения).

В металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на

25437,1 млн. рублей (115,7% к 2014 году). Индекс производства на предприятиях данного вида деятельности составил 99,4%.

Положительная динамика в производстве готовых металлических изделий (109,8%) обусловлена увеличением в 15,3 раза объема выпуска радиаторов центрального отопления с неэлектрическим нагревом из черных металлов.

Снижение объемов в металлургическом производстве (72,5%) вызвано уменьшением производства стальных труб (74%), уголков фасонных и специальных профилей из железа или легированной стали (51,6%). Наряду с этим отмечено увеличение выпуска стали (111,8%).

Ведущими предприятиями являются ЗАО «Кольчугцветмет» (цветной прокат), ООО «Марчегалия РУ» (стальные нержавеющие трубы), ООО «Тримо-ВСК» (сэндвич-панели), ЗАО «МуромЭнергоМаш» (опоры линий электропередач и другие строительные конструкции), ООО «Контейнекс-Монолит» (конструкции строительные сборные из стали), ООО «Объединенная компания «Рустехнологии» (производство стали).

В производстве машин и оборудования объем отгруженных товаров в действующих ценах составил 26992,3 млн. рублей (112,6% к 2014 году), индекс производства - 92,5%.

Объем производства механического оборудования вырос на 55,8% за счет увеличения выпуска трубопроводной арматуры.

Рост в производстве станков (111,9%) обеспечен увеличением выпуска кузнечно-прессовых машин (141%). Вместе с тем металлорежущих станков изготовлено меньше на 21,2%.

Производство прочего оборудования общего назначения увеличилось по сравнению с 2014 годом на 0,5%, что связано с увеличением выпуска подъемно-транспортного оборудования.

Отрицательная динамика в производстве бытовых приборов, не включенных в другие группировки, (82,8%) обусловлена уменьшением выпуска бытовых стиральных машин (93%), холодильников и морозильников (63,8%).

Спад в производстве машин и оборудования для сельского и лесного хозяйства (61,8%) вызван сокращением выпуска отдельных видов продукции на предприятиях малого и среднего бизнеса. При этом увеличилось производство мотоблоков и мотокультиваторов в 4,3 раза, тракторов для сельского и лесного хозяйства - 3 раза.

Ведущими предприятиями являются ОАО «Завод имени В.А. Дегтярева» (стрелковое и ракетное вооружение), ОАО «Ковровский электромеханический завод» (системы стабилизации и наведения вооружения, электрогидравлические системы управления, робототехника, станкостроение), ПАО «Ковровский механический завод» (оборудование для атомной промышленности), АО «ВПО «Точмаш» (машины и оборудование специального назначения), ООО «Муромский завод трубопроводной арматуры» и ООО «Гусевский арматурный завод «Гусар» (промышленная трубопроводная арматура), ООО «Беко» (бытовая техника), АО «Муромский приборостроительный завод» (средства иницирования).

На предприятиях по производству электрооборудования, электронного и оптического оборудования отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 41331,8 млн. рублей (118,1%). Индекс производства - 114,7%.

Выпуск медицинских изделий; средств измерений, контроля, управления и испытаний; оптических приборов, фото- и кинооборудования; часов по сравнению с 2014 годом увеличился в 1,3 раза, что обусловлено ростом производства радиолокационной, радионавигационной и

радиоаппаратуры дистанционного управления на 34,7%, навигационных, метеорологических, геодезических, геофизических приборов и инструментов - 6%.

Производство *электрических машин и электрооборудования* сократилось на 5,3%, что вызвано уменьшением выпуска светильников и осветительных устройств на 45,5%, проводников электрического тока на напряжение не более 1 кВ - 26%. При этом увеличился выпуск многофазных электродвигателей переменного тока мощностью более 75 кВт и более 750 Вт (соответственно 131,8% и 103,4%), электродвигателей мощностью до 37,5 Вт (115,1%).

Индекс производства *электронных компонентов, аппаратуры для радио, телевидения и связи* составил 83,1%, что связано со снижением объема выпуска резисторов на 33,3%, громкоговорителей - 24,3%. При этом производство передающей аппаратуры для радиосвязи, радиовещания и телевидения увеличилось на 33,3%.

Ведущими предприятиями по данному виду деятельности являются Базовыми предприятиями данного вида деятельности являются: ОАО «Электрокабель «Кольчугинский завод» (кабельная продукция в широком ассортименте), ОАО «Муромский завод радиоизмерительных приборов» (радиоэлектронная аппаратура, радиолокационные станции), ОАО «Владимирский завод «Электроприбор» (средства и системы радиосвязи), АО «ОСВАР» (электрооборудование для автомобилей), ООО ПК «ВЭМЗ» (электродвигатели переменного тока).

Предприятиями по производству *транспортных средств и оборудования* отгружено товаров на 6109,8 млн. рублей (90,7%), индекс производства - 85,8%.

Производство *судов, летательных и космических аппаратов и прочих транспортных средств* уменьшилось на 7,3%, что обусловлено отсутствием договоров на поставку продукции для государственных нужд. Выпуск переводов стрелочных широкой колеи вырос на 7,4%, пересечений глухих, съездов перекрестных, крестовин, скреплений широкой колеи - 2,9%. Меньше изготовлено мотоциклов (7,1%).

Отрицательная динамика в *производстве автомобилей, прицепов и полуприцепов* (76,1% к 2014 году) связана со снижением выпуска машин для городского коммунального хозяйства (86,3%), двигателей внутреннего сгорания для автотранспортных средств и мотоциклов (61,4%).

Ведущие предприятия - ОАО «Муромский стрелочный завод» (стрелочные переводы и крестовины стрелочных переводов), ОАО «ПО «Муроммашзавод» (узлы ходовой части автотранспортных средств), АО «Муромтепловоз» (легкая бронированная техника, железнодорожные машины).

Индекс промышленного производства по виду деятельности *«производство и распределение электроэнергии, газа и воды»* в 2015 году составил 100,6%. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами организаций сложился в сумме 33317,8 млн. рублей или 108,2% к 2014 году. Производство электроэнергии выросло на 12,7%, при этом теплоэнергии (отпущенной) произведено меньше на 7,1%.

Основные предприятия - Владимирский филиал ПАО «Т Плюс» (производство и распределение электрической и тепловой энергии), ПАО «Владимирэнергосбыт» (реализация электрической энергии), ООО «Газпром межрегионгаз Владимир» (реализация газа).

Развитие агропромышленного комплекса

В 2015 году объем валовой продукции сельского хозяйства в действующих ценах составил 37743,4 млн. рублей и увеличился по сравнению с 2014 годом на 2,5%.

Валовой сбор зерна в хозяйствах всех категорий составил 217,9 тыс. тонн в весе после доработки (115,6% к уровню 2014 года) или 24,7 центнера с гектара (106,5%). Накопано 360,2 тыс. тонн картофеля (103,3%), с каждого убранного гектара получено 144 центнеров (103,6%). Собрано 173,5 тыс. тонн овощей (100,5%) при урожайности 167 центнера с гектара (102%).

Основные производители зерна в области - сельскохозяйственные организации, на долю которых приходилось 96,4% всего валового сбора. Производство картофеля и овощей сосредоточено в хозяйствах населения (соответственно 72,3% и 85,9%).

В сельскохозяйственных организациях области намолочено 210 тыс. тонн зерна в весе после доработки (115,1% к уровню 2014 года). В среднем с 1 гектара получено 25 центнера зерновых (106,8%). Накопано 91 тыс. тонн картофеля (127,4%), с каждого убранного гектара получено 221 центнер (118%), собрано 18,1 тыс. тонн овощей (102,9%) при урожайности 230 центнера (126,5%).

Под урожай 2016 года в сельхозорганизациях области посеяно 34,5 тыс. га озимых зерновых, имеется в наличии 17,9 тыс. т семян яровых зерновых культур, из них требованиям посевного стандарта соответствуют 90%. Обеспеченность семенами яровых зерновых культур составляет 120%, семенным картофелем - 80%, многолетними травами - 20%.

Обеспеченность скота кормами в сельскохозяйственных организациях к началу января т.г. выше уровня 2015 года на 16,3%. В наличии имелось 323,2 тыс. тонн кормовых единиц, из них концентрированных - 68,3 тыс. тонн. В среднем по области в расчете на 1 условную голову скота приходилось 15 ц к.ед. (13,2 ц к.ед. на 1 января 2015 года), в том числе концентрированных - 3,2 ц к.ед. (3,3).

По состоянию на 1 января т.г. в хозяйствах всех категорий поголовье крупного рогатого скота насчитывало 134,1 тыс. голов (99,7% к аналогичной дате прошлого года), в том числе коров - 59,1 тыс. (101,1%), свиней - 157 тыс. (107,8%), овец и коз - 22,6 тыс. (107,9%), птицы - 4275,4 тыс. голов (103,3%).

В сельскохозяйственных организациях численность крупного рогатого скота сократилась на 0,4%, коров увеличилась на 0,9%, свиней - 8,5%, овец и коз - 6,8%, птицы - 3,4%.

В истекшем году сохранность поголовья крупного рогатого скота в сельскохозяйственных организациях улучшилась, падёж составил 1,5% к обороту стада (в 2014 году - 1,8%), свиней - 21,2% (18%). Получено приплода телят 55,9 тыс. голов (100,9% к 2014 году), поросят - 339,3 тыс. голов (120,8%).

В 2015 году в хозяйствах всех категорий произведено 69,9 тыс. тонн мяса (98,7% к 2014 году), 354,3 тыс. тонн молока (102,8%), 519,5 млн. штук яиц (98,6%). Удельный вес хозяйств населения и крестьянских (фермерских) хозяйств в общем объеме производства мяса составил 10,8%, молока - 7,6%, яиц - 7,4%.

В сельскохозяйственных организациях производство мяса (в живом весе) уменьшилось на 0,1%, в том числе овец и коз - 19,8%, крупного рогатого скота - 5,4%, свиней - 2,6%, птицы выросло на 5,3%.

При продуктивности молочного стада 6307 кг на 1 корову (на 6,4% больше, чем в 2014 году) в сельхозорганизациях произведено 327,3 тыс. тонн молока (103,5%). Наивысший надой получен в



Собинском (9744 кг), Петушинском (8976 кг), Меленковском (8300 кг), Юрьев-Польском (8251 кг) и Ковровском (8065 кг) районах.

Удельный вес племенного скота в общем поголовье составил 52,9% (101,5% к уровню 2014 года), в молочном стаде - 59,5% (101,6%).

Птицеводческими хозяйствами области получено 481 млн. штук яиц (98,4%). Яйценоскость составила 310 штук против 308 в предыдущем году.

Отгрузка сельхозорганизациями зерновых и зернобобовых культур выросла в 1,7 раза, картофеля - на 21,5%, овощей - 14,4%, молока - 5,6%, скота и птицы (в живом весе) - 0,2%. Реализация яиц уменьшилась на 7,6%.

В рамках Государственной программы развития агропромышленного комплекса Владимирской области на 2013-2020 годы на поддержку сельскохозяйственного производства в 2015 году из федерального бюджета направлено 1400,8 млн. рублей, областного - 412,2 млн. рублей.

Сельхозтоваропроизводителями области получено 1058,8 млн. рублей субсидий на возмещение процентной ставки по кредитам, в т.ч. за счет средств федерального бюджета - 834,2 млн., областного - 224,6 млн. рублей. Это позволило просубсидировать привлеченные кредиты (с учетом переходящих) на сумму 14835,5 млн. рублей.

Оказана поддержка в виде грантов на развитие 21 начинающему фермеру и 3 семейным животноводческим фермам.

В 2015 году сельхозтоваропроизводители области приобрели техники на сумму 488 млн. рублей, в том числе 54 трактора, 20 зерно- и 9 кормоуборочных комбайнов. Из них по программе областного лизинга через АО «Владагролизинг» поставлено 114 единиц техники, по программе федерального лизинга приобретено техники на сумму 20 млн. рублей.

В целях повышения уровня благосостояния сельских жителей и развития инфраструктуры села в 2015 году улучшил жилищные условия 29 семей, включая 19 молодых семей и молодых специалистов, приобретено 2,2 тыс. кв. м жилья (117% к установленному целевому показателю). Введено в эксплуатацию 48,8 км распределительных газовых сетей и 41,2 км локальных водопроводов, построены два фельдшерско-акушерских пункта.

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в 2015 году составил 31525,1 млн. рублей, что в сопоставимых ценах выше уровня 2014 года на 0,4%.

Организациями всех форм собственности, включая индивидуальных застройщиков, построено 8186 новых квартир общей площадью 646,3 тыс. кв. метров (106,7% к 2014 году). Населением за счет собственных и заемных средств введено в эксплуатацию 330,4 тыс. кв. метров жилья (2517 квартир), что на 4,8% больше, чем в предыдущем году. Доля этих домов в общем объеме введенного жилья составила 51,1%.

В 17 городских округах и муниципальных районах области объемы построенного жилья превысили уровень 2014 года. Среди них г. Ковров (171,2%), г. Гусь-Хрустальный (102,4%); о. Муром (101,5%); Собинский (133,2%), Камешковский (131,8%), Суздальский (119,6%), Муромский (113,9%), Юрьев-Польский (110,1%), Александровский (109,4%), Судогодский (107,7%), Ковровский (107,5%), Киржачский (107,4%), Меленковский (105,8%), Петушинский (105,1%), Гусь-Хрустальный (103,7%), Кольчугинский (101,4%) и Вязниковский (100,3%) районы.



Средняя стоимость 1 кв. метра общей площади жилья в IV квартале 2015 года составила на первичном рынке 38671 рубль (в IV квартале 2014 года - 40797 рублей), вторичном - 43602 рубля (45392 рубля).

В соответствии с постановлением администрации области от 20.04.2015 № 335 «Об утверждении Перечней объектов капитального строительства и капитального ремонта на 2015 год» предусмотрены бюджетные ассигнования в сумме 2595,2 млн. рублей. По состоянию на 1 января т.г. на эти цели израсходовано 1637,6 млн. рублей (63,1% от годового плана).

В рамках государственной программы «Развитие здравоохранения Владимирской области на 2013-2020 годы» для нужд ГБУЗ ВО «Областной клинический онкологический диспансер» профинансированы работы по пристройке хирургического корпуса и каньона под линейный ускоритель мощностью 20 МЭВ и реконструкции здания поликлиники на сумму 194,5 млн. рублей.

По госпрограммам «Развитие образования» на 2014-2020 годы на мероприятия по развитию дошкольного, общего и дополнительного образования направлено 582,3 млн. рублей; «Развитие физической культуры и спорта во Владимирской области» на строительство спортивного комплекса в г. Александрове и спортивного центра с ледовым залом в г. Коврове - 257,6 млн. рублей; «Развитие агропромышленного комплекса Владимирской области на 2013-2020 годы» на строительство конюшни на 50 скотомест, строительство ФАПов, развитие газо- и водоснабжения в сельской местности - 118,5 млн. рублей; «Социальная поддержка отдельных категорий граждан во Владимирской области на 2014-2020 годы» на реконструкцию зданий дома-интерната для престарелых и инвалидов в п. Садовый Суздальского района и Вязниковского дома интерната - 91 млн. рублей; «Развитие культуры и туризма на 2014-2020 годы» на реконструкцию памятника «Ансамбль усадьбы купцов Зворыкиных» в г. Муроме - 5 млн. рублей.

В рамках государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильём населения Владимирской области» на реализацию подпрограммы «Социальное жильё» направлено 271,6 млн. рублей; «Обеспечение жильём молодых семей Владимирской области» - 133 млн. рублей; «Стимулирование развития жилищного строительства» - 79,1 млн. рублей; «Обеспечение жильём многодетных семей Владимирской области» - 17,9 млн. рублей; «Обеспечение территорий документацией для осуществления градостроительной деятельности» - 12,4 млн. рублей; «Развитие ипотечного жилищного кредитования» - 4,2 млн. рублей.

По непрограммной части профинансированы работы по строительству модульной газовой котельной мощностью 13,5 Гкал/ч в г. Камешково на сумму 6,8 млн. рублей.

ГБУ «Управление административными зданиями» завершены работы по капитальному ремонту здания на Октябрьском проспекте, д.21, освоены средства в сумме 14,4 млн. рублей.

Из федерального бюджета получены 86,9 млн. рублей на финансирование мероприятий по обеспечению жильём отдельных категорий граждан, установленных Федеральными законами «О ветеранах», Указом Президента Российской Федерации «Об обеспечении жильём ветеранов Великой Отечественной войны 1941-1945 годов». По состоянию на 1 января 2016 года использовано 86,4 млн. рублей, обеспечены жильём 73 гражданина. В соответствии с Федеральным законом «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» поступили и использованы в полном объёме средства в сумме 13,6 млн. рублей, выплаты на улучшение жилищных условий предоставлены 23 гражданам.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в 2015 году уменьшился на 10,9% и составил 192183 млн. рублей. Основная его часть (94,5%) формировалась торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, реализующими товары вне рынка. При этом объём их продаж снизился по сравнению с 2014 годом на 10,8%, рынков и ярмарок - 12,4%.



В структуре оборота розничной торговли доля пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составила 52,1%, непродовольственных товаров - 47,9%, (в 2014 году - соответственно 51,4% и 48,6%). Населению области продано пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий на 100136,1 млн. рублей, что на 10,6% меньше, чем в 2014 году, непродовольственных товаров - соответственно на 92046,9 млн. рублей и 11,1%. Уровень товарных запасов в розничной торговле по состоянию на 1 января т.г. - 29 дней.

Оборот общественного питания уменьшился на 5,3% и составил 9440,3 млн. рублей.

Населению области оказано *платных услуг* на 67128,4 млн. рублей, что на 3,5% меньше, чем в 2014 году. Наибольший рост наблюдался на санаторно-оздоровительные услуги (112,6%), жилищные (105,6%), медицинские (104,5%), физической культуры и спорта (104,4%). В структуре платных услуг 66,1% приходилось на услуги, «обязательные» к оплате - жилищные, коммунальные, транспорт и связь.

Объём услуг бытового характера уменьшился на 11,8% и составил 8801,9 млн. рублей. Положительная динамика отмечена по ремонту, окраске и пошиву обуви (133,4%), услугам фотографий (110,9%), бань и душевых (105,4%).

Внешняя торговля (оборот), в том числе экспорт и импорт

По данным Федеральной таможенной службы РФ внешнеторговый оборот в январе-ноябре 2015 года по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года сократился на 25,4% и составил 1463,8 млн. долларов США, при этом экспорт уменьшился на 30% (380,3 млн. долл.), импорт - 23,6% (1083,5 млн. долл.).

Основные торговые партнеры в январе-ноябре 2015 года - Германия, товарооборот с которой составил 191,7 млн. долларов США, Китай - 191,5 млн., Италия - 159 млн., Индия - 96,9 млн., Турция - 85 млн., Украина - 79,6 млн., Нидерланды - 70,4 млн., Польша - 63,3 млн., Азербайджан - 51,6 млн. долларов США.

В страны дальнего зарубежья направлено продукции на сумму 260,5 млн. долларов (84,6% к январю-ноябрю 2014 года), страны СНГ - 119,8 млн. долларов (50,8%).

В товарной структуре экспорта на долю продукции машиностроения приходилось 23,6%, ее вывоз составил 89,8 млн. долларов. Экспорт лесоматериалов и целлюлозно-бумажных изделий (12,8%) сложился в сумме 48,9 млн. долл., продукции химической промышленности (11,8%) - 44,8 млн. долл., стекла и изделий из него (11,5%) - 43,6 млн. долл., продовольственных товаров и сырья для их производства (7,2%) - 27,5 млн. долларов.

Объём импорта из стран дальнего зарубежья сократился на 22,9% и составил 1022,9 млн. долларов, стран СНГ - 33,8% (60,6 млн. долларов).

Основу импортных поставок составили продовольственные товары и сырьё для их производства (33,5%), ввоз которых сложился в сумме 363,1 млн. долларов. Продукции химической промышленности (26,4%) ввезено на 285,8 млн. долларов, машин и оборудования (21,2%) - 230,3 млн. долл., металлов и изделий из них (6,2%) - 67,4 млн. долл., текстильных изделий и обуви (3,6%) - 39,4 млн. долларов.

Инвестиции в основной капитал

В 2015 году продолжена реализация ряда крупных инвестиционных проектов:

- строительство завода газомоторной техники и логистического парка ООО «Бакулин Моторс Групп» (объем инвестиций - 2,2 млрд. рублей);
- строительство завода по производству оцинкованного листа ООО «Объединенная компания «РусТехнологии» в г. Муром (1,3 млрд. рублей);
- организация производства мебельной фурнитуры ООО «Металлопласт» («Комкор») в Судогодском районе (0,2 млрд. рублей);
- строительство завода по производству минерального порошка и известнякового удобрения, а также цеха по изготовлению искусственного мрамора ООО «Скрипинский карьер»;
- строительство технологического комплекса по производству стекловолокна и композиционных материалов в г. Гусь-Хрустальный компанией «БауТекс» (6,8 млрд. рублей);
- организация производства линолеума и строительство логистического центра компаний «Ютекс» (2,3 млрд. рублей);
- создание и развитие Центра высоких технологий в Судогодском районе группой компаний «Остек» (0,08 млрд. рублей);
- организация производства автомобильных компонентов итальянской компании «Koenig Modulo RUS» (0,03 млрд. рублей);
- строительство завода по производству древесно-стружечных плит компанией ЗАО «Муром» совместно с немецкой компанией Siempekkamp (5 млрд. рублей);
- комплексное развитие производства авиационных агрегатов в Першинском филиале ОАО НПО «Наука» (1,8 млрд. рублей);
- строительство крупного центра приемки, хранения и переработки рыбной продукции АО «Сухой порт Владимир» (5,3 млрд. рублей);
- создание системы корпоративных центров обработки данных компании «Яндекс» (5 млрд. рублей);
- строительство депо по обслуживанию скоростных поездов «Сапсан» и «Ласточка» компанией Siemens (5 млрд. рублей);
- строительство тепличного комплекса в Петушинском районе ООО «Царский пир» (0,25 млрд. рублей);
- строительство системы магистральных трубопроводов АО «Транснефть» (4,6 млрд. рублей).

Достигнуты договоренности с крупными иностранными и российскими инвесторами о реализации на территории региона следующих проектов:

- расширение действующего производства ЗАО «Ферреро Россия» (объем инвестиций - 1,8 млрд. рублей);
- строительство завода по производству древесных плит, таких как МДФ и ДСП, включая завод по производству смол ООО «ИЛДИЗ ЭНТЕГРЕ РАША» (объем инвестиций - 20,2 млрд. рублей);
- строительство птицеводческого комплекса по производству и переработке мяса индейки ООО «Владимирский стандарт» (объем инвестиций - 1,2 млрд. рублей).

Цены

По данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Владимирской области индекс потребительских цен на товары и услуги в декабре 2015 года к декабрю предыдущего года составил 112,5% против 113,3% в аналогичном месяце 2014 года. Продовольственные товары подорожали на 12,5% (18%), непродовольственные - 17% (9%), платные услуги населению - 6,6% (11,3%).

Индекс цен производителей промышленных товаров составил 114,1%, продукции инвестиционного назначения - 112,4%, сельскохозяйственной продукции - 108,1%. Тарифы на грузовые перевозки автомобильным транспортом увеличились в декабре 2015 года по отношению к декабрю 2014 года на 0,9%.

Стоимость минимального набора продуктов питания в среднем по области (в расчёте на человека в месяц) составила в декабре 2015 года 3444,2 рубля, по сравнению с ноябрём увеличилась на 1% (декабрём 2014 года - на 5,5%).

Финансовые результаты деятельности крупных и средних организаций

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций области в январе-ноябре 2015 года в действующих ценах сложился в размере 34163,3 млн. рублей (рост на 71,2%).

Прибыль получили 388 организаций (66,1%) на общую сумму 40762,8 млн. рублей.

Убыток имели 199 организаций на сумму 6599,5 млн. рублей. Доля убыточных предприятий составила 33,9% (в 2014 году - 30,7%), в том числе по виду деятельности «сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство» - 7,9%, «добыча полезных ископаемых» - 37,5%, «обрабатывающие производства» - 32,2%, «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» - 57,7%, «строительство» - 40%, «транспорт и связь» - 34,4%.

Кредиторская задолженность по крупным и средним организациям на 1 декабря 2015 года составила 139356 млн. рублей, из неё просроченная - 6825,7 млн. (4,9% от общей суммы), дебиторская соответственно - 131143,4 млн. и 9857,5 млн. рублей (7,5%).

Малый бизнес

В январе-сентябре т.г. в области функционировало 2650 малых предприятий (без микропредприятий), что на 0,9% меньше, чем в аналогичном периоде 2014 года. Среднесписочная численность работников составила 70,5 тыс. человек.

Количество малых предприятий (без микропредприятий) и среднесписочная численность работников по основным видам деятельности распределились следующим образом:

- оптовая и розничная торговля, ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования - 667 предприятий с численностью работающих 15,3 тыс. человек (25,2% от общего числа малых предприятий и 21,6% от численности работающих в них);
- обрабатывающие производства - 654 предприятия с численностью 21,6 тыс. человек (соответственно 24,7% и 30,6%);
- операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг - 470 предприятий с численностью 10,4 тыс. человек (17,7% и 14,8%);
- строительство - 269 предприятий с численностью 7,3 тыс. человек (10,2% и 10,4%);
- гостиницы и рестораны - 143 предприятия с численностью 3,5 тыс. человек (5,4% и 5%);



- транспорт и связь - 132 предприятия с численностью 4,2 тыс. человек (5% и 6%);
- сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство - 113 предприятий с численностью 3,3 тыс. человек (4,3% и 4,6%).

Оборот малых предприятий (без микропредприятий) в январе-сентябре т.г. составил 105867,3 млн. рублей, в том числе по виду деятельности «оптовая и розничная торговля, ремонт автотранспортных средств, бытовых изделий» - 47372,9 млн. рублей, «обрабатывающие производства» - 22279 млн., «строительство» - 13363,5 млн., «операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг» - 9042,5 млн., «гостиницы и рестораны» - 3286,2 млн., «транспорт и связь» - 3139,9 млн., сельское хозяйство - 2996,2 млн. рублей.

Уровень жизни населения

Денежные доходы населения в январе-октябре 2015 года, по предварительной оценке, увеличились по сравнению с аналогичным периодом 2014 года на 9,8% и сложились в сумме 302662,9 млн. рублей, денежные расходы соответственно на 11,1% и 305188,6 млн. Превышение расходов над доходами составило 2525,7 млн. рублей.

В структуре использования денежных доходов заметно увеличилась доля сбережений при некотором уменьшении доли потребительских расходов. Из общего объема денежных доходов население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 219498 млн. рублей (72,5%), обязательные платежи и разнообразные взносы - 32544,2 млн. (10,7%), накопление сбережений во вкладах и ценных бумагах - 17106,7 млн. (5,6%), покупку валюты - 6551,2 млн. рублей (2,2%).

Реальные располагаемые денежные доходы населения (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) по сравнению с январем-октябрем 2014 года снизились на 5,3%. Денежные доходы населения (в среднем на душу в месяц), по предварительной оценке, сложились в сумме 21532,5 рубля (110,4%).

Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника, включая субъекты малого предпринимательства, в январе-ноябре 2015 года увеличилась на 6,4% и составила 23492,4 рубля. Реальная заработная плата снизилась на 8,7%.

По данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Владимирской области на 1 января т.г. задолженность по заработной плате не зафиксирована. Задолженность из-за недофинансирования из бюджетов всех уровней отсутствовала. Просроченной задолженности по заработной плате работникам бюджетной сферы не имелось.

Рынок труда

В 2015 году в центры занятости населения за предоставлением государственных услуг по содействию в поиске подходящей работы обратилось 55003 человека, из них 47576 - не занятых трудовой деятельностью. Признано в установленном порядке безработными 23742 человека. На 1 января т.г. в органах службы занятости области зарегистрировано 13919 граждан, не занятых трудовой деятельностью, из них 10697 безработных (1,4% экономически активного населения).

Уровень безработицы, рассчитанный как отношение численности зарегистрированных безработных к численности трудоспособного населения в трудоспособном возрасте, составил в целом по области 1,4%. При этом в ряде муниципальных образований уровень безработицы значительно превысил среднеобластной показатель. Так, в Селивановском районе он составил 3%, Камешковском, Судогодском - 2,7%, округе Муром и Муромском районе - 2,2%, Гусь-Хрустальном районе - 2,1%, г. Радужный - 2%, Гороховецком, Киржачском, Меленковском - 1,9%, Юрьев-Польском - 1,8%.

Заявленная работодателями потребность в работниках для замещения свободных рабочих мест (вакантных должностей) на 1 января т.г. составила 9556 единиц. Коэффициент напряженности (численность незанятых граждан в расчете на одну заявленную в органы службы занятости вакансию) в среднем по области - 1,5 человека. Наибольшее число не занятых граждан отмечено в Вязниковском,

Камешковском, Селивановском, Гороховецком, Юрьев-Польском, Кольчугинском, Муромском, Судогодском районах и г. Радужный (от 3 до 8).

По данным мониторинга в предстоящие три месяца планируются увольнения 397 работников в 14 организациях области. Работают в режиме неполного рабочего времени, а также находятся в вынужденных отпусках по инициативе администрации 4,6 тыс. человек в 50 организациях области.

Органами службы занятости оказана государственная услуга в подборе подходящей работы 34684 гражданам. В оплачиваемых общественных работах приняли участие 3285 человек. Прошли профессиональное обучение или получили дополнительное профессиональное образование по направлению органов службы занятости 2477 безработных граждан, 189 женщин, находящихся в отпуске по уходу за ребенком до достижения им возраста трёх лет, 115 пенсионеров. Услуги по профориентации, социальной адаптации, психологической поддержке оказаны 31,4 тыс. человек.

Демография

Демографическая ситуация в январе-ноябре 2015 года характеризовалась уменьшением естественной убыли населения по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года на 461 человека или на 6,7%. Число родившихся увеличилось на 3,2% и составило 14874 человека, умерших осталось на уровне прошлого года (21275). Коэффициент естественной убыли по области - 5 на 1000 человек населения (в январе-ноябре 2014 года - 5,3).

Показатель рождаемости вырос на 3,6% и составил 11,6, смертности - на 0,6% (16,6). Число умерших превысило число родившихся в 1,4 раза. Увеличение смертности наблюдалось от болезней нервной системы (164,2%), органов пищеварения (114,6%), некоторых инфекционных и паразитарных болезней (109,4%), органов дыхания (100,5%). Отмечено снижение смертности от новообразований на 13,5%, внешних причин - 8,7%, болезней системы кровообращения - 1,7%.

Коэффициент детской смертности сократился на 6,8% и составил 6,9 умерших на 1000 родившихся (в январе-ноябре 2014 года - 7,4).

Бюджетная система

По данным департамента финансов, бюджетной и налоговой политики в консолидированный бюджет Владимирской области в 2015 году поступило доходов на общую сумму 57594,3 млн. рублей (107,2% к уровню 2014 года), в том числе налоговых и неналоговых платежей - 44444,9 млн. (107,6%), безвозмездных поступлений - 13149,4 млн. рублей (105,9%).

Поступления по налогу на прибыль организаций составили 9835 млн. рублей (109,6%). Налога на доходы физических лиц мобилизовано в бюджет на сумму 17170,2 млн. рублей (104,4%).

Доходы от единого налога, взимаемого в связи с применением упрощенной системы налогообложения, составили 2294,4 млн. рублей (111,2%), единого налога на вмененный доход - 1201,8 млн. рублей (103,9%). Поступления акцизов сложились в сумме 3411,5 млн. рублей (122,1%).

Объем санкционированных расходов консолидированного бюджета на 1 января т.г. составил 57072,8 млн. рублей (103% к 2014 году). Доля расходов, осуществляемых за счет налоговых и неналоговых доходов - 77,9%.

Расходы консолидированного бюджета на инвестиционные цели в 2015 году сложились в сумме 5477,9 млн. рублей (9,6% от объема расходов бюджета области).

9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта проводится для выявления вариантов применения, соответствующих его наивысшей стоимости.

Наиболее эффективное использование согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»:

«...13. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

14. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

15. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

16. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

17. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта...»

Критерии анализа наиболее эффективного использования. Вариант **Физическая возможность использования**, т.е. соответствие ресурсному потенциалу - осуществимость физически реальных вариантов использования в данной местности.

Законодательно разрешенное использование, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих, либо потенциальных - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о землепользовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Правовые требования и ограничения включают элементы правового регулирования использования объекта, поэтому при анализе этого критерия были рассмотрены нормы на землепользование, санитарно-эпидемиологические; пожарной безопасности; регулирующие использование объекта.

Финансовая осуществимость, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат - рассмотрение вариантов (физически осуществимое и разрешенное законом), использование которых будет давать приемлемый доход владельцу объекта.

Физическая возможность означает соответствие варианта использования физическим свойствам объекта, к числу которых, в частности относятся:

- ✓ Местоположение, размеры, геометрическая форма и пространственная ориентация земельного участка и сооружений;



- ✓ Рельеф поверхности;
- ✓ Характер почв и почвенного слоя, несущие свойства грунта; наличие или отсутствие растительности, водоемов, затопляемых зон, скальных пород.

Максимальная доходность, т.е. имеющая наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком - выбор варианта использования, приносящего максимально чистый доход.

Понятие **наиболее эффективного использования** (далее - НЭИ), применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование земельного участка и возведенных на нем зданий и сооружений с наилучшей отдачей, причем неперенными являются условия физической возможности, должного юридического обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие НЭИ подразумевает наряду с выгодами для собственника, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение НЭИ является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки рыночной стоимости недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой обязательную посылку для дальнейшей стоимостной оценки.

НЭИ должно быть определено для земельного участка как бы свободного (незастроенного), а также для всего объекта недвижимости в целом.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта использовались *четыре основных критерия анализа*:

Физическая возможность – физическая возможность возведения сооружения с целью его использования на рассматриваемом участке.

Допустимость с точки зрения законодательства – характер предлагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

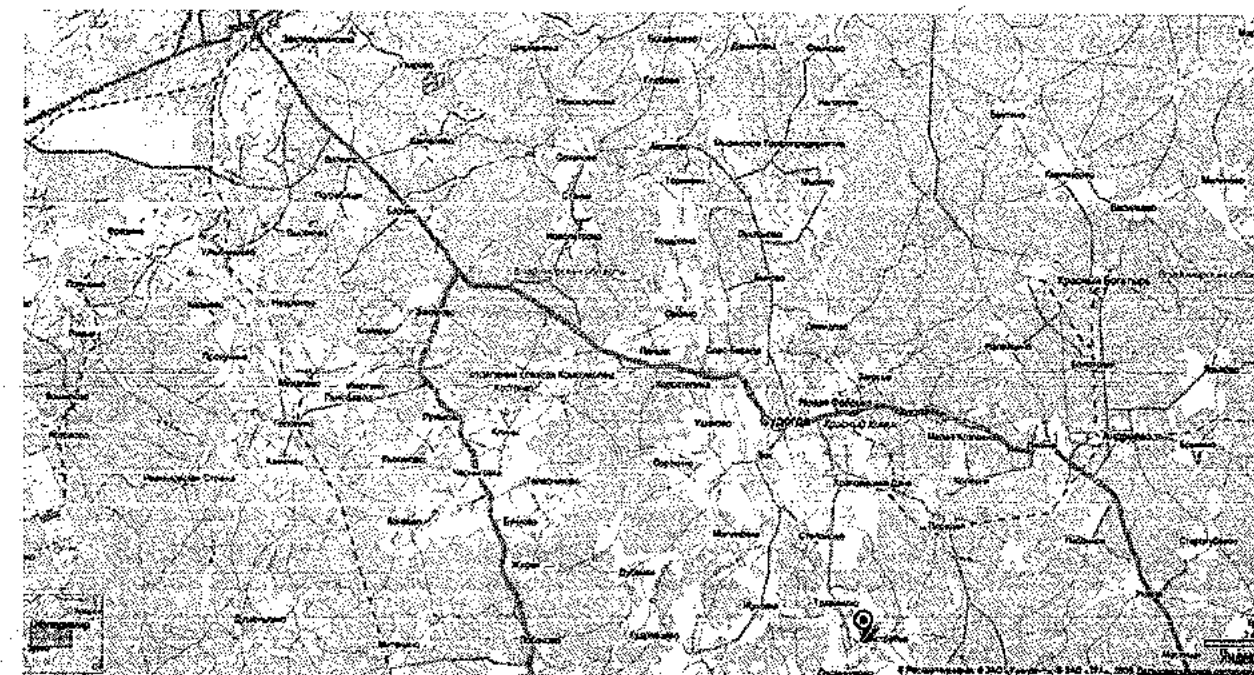
Финансовая целесообразность – физически возможный и допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику участка.

Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, НЭИ подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

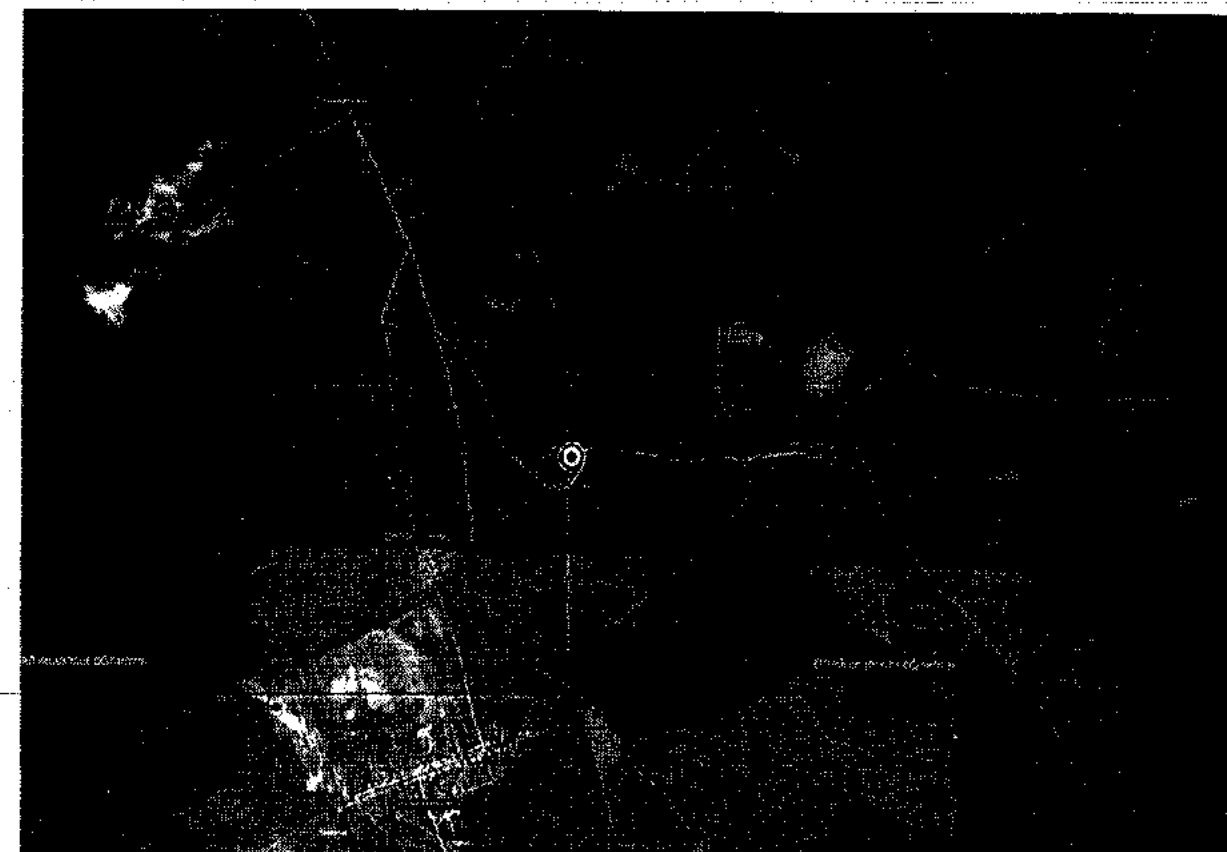
Таким образом, НЭИ недвижимого имущества - это вероятный способ его эксплуатации, который является физически возможным, юридически разрешенным, экономически обоснованным (осуществимым с финансовой точки зрения) и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.

Подлежащий оценке Объект - **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** располагается в районе с развитой инфраструктурой, используется в соответствии с его целевым назначением. Включение Объекта в общую инфраструктуру, а также хорошая транспортная доступность и наличие коммуникаций, позволяет принять **настоящее использование** Объекта оценки как наилучшее и наиболее эффективное.

10. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ



Объект оценки представляет собой земельный участок, площадью 133168 кв.м, находящийся в д. Алферово Судогодского района Владимирской области. Участок оснащен электричеством. По границе проложен газопровод. Подъезд к участкам осуществляется по асфальтированной дороге.



11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

При определении стоимости земельного участка, находящегося в собственности, Оценщик использовал следующие части действующего Земельного кодекса РФ:

Статья 65 Земельного Кодекса РФ. Платность использования земли.

1. Использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

2. Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

3. За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

Кадастровая стоимость земельного участка применяется для целей налогообложения.

Нормативная стоимость земли — показатель, характеризующий стоимость земельного участка определенного качества и местоположения, исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости (используется при передаче земли в собственность, установлении долевой собственности на землю, передаче по наследству и под залог банковского кредита.) (Постановление Правительства РФ от 15.03.1997 г. №319 «О порядке определения нормативной цены земли»).

4. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

Федеральным законом от 25.10.2001 N 137-ФЗ установлено, что в случаях, если кадастровая стоимость земли не определена, для целей, указанных в данной статье, применяется нормативная цена земли.

5. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

Статья 66 Земельного Кодекса РФ. Оценка земли

1. Рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности.

2. Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи. Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель устанавливается Правительством Российской Федерации.

3. В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость земельного участка устанавливается в процентах от его рыночной стоимости.

№ 135 – ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности»:

рыночная стоимость земли определяется во всех случаях, кроме определения цены земли при приватизации собственниками зданий, строений, сооружений в соотв. со ст.36 ЗК РФ.

На основании ст.2. ФЗ «О введении в действие ЗК РФ», для такого случая субъектом РФ устанавливается цена земли в поселениях с численностью:

- свыше 3 млн. человек – от 5 до 30 кратного размера ставки земельного налога за ед. площади земельного участка;
- от 500 тыс. до 3 млн. человек – от 5 до 17 кратного;
- до 500 тыс. человек – от 3 до 10 кратного размера ставки земельного налога.



Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж.

Для проведения процедуры сравнения земельного участка, рассматриваемыми в настоящем Отчете, были подобраны 4 земельных участка, выставленных для продажи на открытом рынке во Владимирской области. Предполагается, что при отсутствии достаточно достоверных данных по проведенным сделкам купли – продажи вследствие конфиденциальности информации, такая информация при проведении соответствующих корректировок позволяет определить стоимость оцениваемого земельного участка.

1. Владимирская область, Александровский район, деревня Новожилово. Земельный участок 300 соток. Коммуникации: возможно проведение газа (проходит по границе участка), электричество. Категория земли - земли с/х назначения, разрешенное использование - личное подсобное хозяйство (полевой или приусадебный участок). Оформлено в собственность. Стоимость - 11 170 000 рублей (37 230 руб. за сотку.) www.vladimirskaya-obl.irr.ru Телефон: 8 985 993 10 66.
2. Владимирская область, Кирдяжский район, рядом с деревней Илькино. Продаю участок 3.5 га для ведения крестьянско-фермерского хозяйства рядом с деревней Илькино. Участок прямоугольной формы, длинной стороной примыкает к основной межгородской асфальтовой дороге, есть прямая возможность электрификации. Рядом лес. Подъезд круглогодичный. До города Киржач 4 км. Возможна постройка дома и др. строений. Все документы готовы. Цена: 6 500 000 рублей (18 571 руб. за сотку www.vladimirskaya-obl.irr.ru. Телефон: 8 910 093 32 95..
3. Владимирская область, Петушинский район, д. Суковатово. Земельный участок 3.9 га с/х. Горьковское шоссе, рядом деревня Болдино. Участок состоит из двух частей 33:13:080239:97 и 33:13:080239:98 (общий кадастровый номер 33:13:080239:99). Цена: 7 500 000 (19 231 руб./сотка.) www.vladimirskaya-obl.irr.ru. Телефон: 8 926 249 10 49.
4. Владимирская область, Суздальский район, близ деревни Выпово. Продаётся участок 5 га. Земли сельскохозяйственного назначения для сельхоз производства. Южный склон. Участок отмежеван. Электричество по границе. До Суздаля 16 км. До Владимира 20 км. Цена: 11 000 000 рублей (22 000 рублей/сотка.) www.vladimirhouse.ru. Телефон: 8 985 614 35 56.

Таблица корректировок

Таблица № 5.

Участок	Объект оценки	Объекты сравнения			
		1	2	3	4
Площадь участка, соток	1 331,68	300	350	390	500
Цена предложения, руб.		11 170 000	6 500 000	7 500 000	11 000 000
Цена за 100 м ² , руб.		37 230	18 571	19 231	22 000
Дата предложения (рыночные условия)		14.04.16	14.04.16	12.04.16	12.04.16
Корректировка на рыночные условия		0	0	0	0
Цена за 100 м ² после корректировки, руб.		37 230	18 571	19 231	22 000
Вид права приобретения земельных участков	Собств.	Собств.	Собств.	Собств.	Собств.
Корректировка на права приобретения		0	0	0	0
Цена за 100 м ² после корректировки, руб.		37 230	18 571	19 231	22 000
Местоположение, расстояние до МКАД (км)	160	120	110	150	200
Корректировка на местоположение		-2%	-3%	0	+1%
Цена за 100 м ² после корректировки, руб.		36 485	18 014	19 231	22 220
Корректировка на		-1%	-1%	-1%	-1%



условия предложения, %					
Цена за 100 м ² после корректировки, руб.		36 120	17 834	19 039	21 998
Размер участка, соток	1 331,68	300	350	390	500
Корректировка на размер участка		-10%	-7%	-7%	-5%
Цена после корректировки, руб.		32 508	16 586	17 706	20 898
Использование	Сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственного назначения
Корректировка на назначение		0	0	0	0
Цена после корректировки, руб.		32 508	16 586	17 706	20 898
Рельеф участка	Ровный, горизонтальный	Ровный горизонтальный	Ровный горизонтальный	Ровный горизонтальный	Пологий
Корректировка на рельеф участка		0	0	0	+5%
Цена после корректировки, руб.		32 508	16 586	17 706	21 943
Наличие подъездных путей	Асфальтированный подъезд	Асфальтированный подъезд	Асфальтированный подъезд, частично грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога
Корректировка на наличие подъездных путей		0	+5%	+10%	+10%
Цена после корректировки, руб.		32 508	17 415	19 477	24 137
Наличие коммуникаций	Электричество, газ по границе	Электричество, газ, – по границе	Электричество-возможность подведения	Электричество, газ – возможность подведения	Электричество по границе
Корректировка на наличие коммуникаций		0	+30%	+20%	+10%
Цена после корректировки, руб.		32 508	22 639	23 372	26 551
Наличие леса, водоема	Лес рядом	Рядом лес	Лес около 3 км	Поле	Поле, лес около 2 км
Корректировка на наличие леса и водоема		0	+10%	+10%	+10%
Цена после корректировки, руб.		32 508	24 903	25 709	29 206
Весовые коэффициенты		0,25	0,25	0,25	0,25
Средневзвешенная цена за 100 м ² , руб.		28 081,50			

За единицу сравнения оцениваемого земельного участка и объектов – аналогов принята цена выставления для продажи за 1 сотку (100 м²), что позволяет с большей достоверностью проследить влияние различных предлагаемых к продаже участков на их цену.

**Корректировки на рыночные условия**

являются наиболее важными корректировками и проводятся в первую очередь. При этом учитывается дата проведения сделки по купле-продаже, права на владение участком, категория и назначение земель, чистота проведения сделки.

В качестве объектов-аналогов подобраны земельные участки, предлагаемые к продаже на открытом рынке на дату проведения оценки, находящиеся в собственности физических лиц и агентств недвижимости, рекламируемые в открытых средствах массовой информации (Интернет-сайты агентств недвижимости за март-апрель 2016 года), вследствие чего корректировки на дату и права владения участками не проводились.

Корректировка на условия предложения

Среднестатистически считается, что стоимость предложения объектов отличается от стоимости в продаже на 1...15 % (скидка на торги, прибыль агентства недвижимости, ситуацию на рынке недвижимости), поэтому вводится поправка в размере 1 % (среднее значение, для данного состояния рынка и данного Объекта).

Корректировка на местоположение

Это процентные корректировки. Местоположение является одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость земельного участка. Местоположение участка характеризуется такими составляющими как регион, направление/ шоссе, населенный пункт, ближайшее окружение, возможный круглогодичный подъезд. Корректировки проводятся по отношению к Объектам, находящимся от МКАД на меньшем расстоянии.

Корректировка на площадь земельного участка

Поправка учитывает разницу в площади оцениваемого объекта и объектов – аналогов. Поправку вводить целесообразно, когда площадь земельных участков различается в 1,19 – 2,08 раза и более.

Корректировка на рельеф участка

Рельеф участка также является одним из ценообразующих факторов, оказывающих влияние на стоимость. Так стоимость земельных участков пологих, до 1:10, ниже стоимости участков с ровной, горизонтальной поверхностью на 2%, а более 1:10 – на 5 %.

Корректировка на наличие подъездных путей

Если к земельному участку обеспечен подъезд по асфальтированной дороге, то стоимость такого участка может быть выше, чем в том случае, если подъезд осуществляется по грунтовой дороге или отсутствует совсем.

Подъезд по грунтовой дороге снижает стоимость земельного участка относительно стоимости земельного участка, подъезд к которому осуществляется по асфальтированной дороге на 5%, а в случае, если подъездной дороги нет, то на 10%.

Корректировка на наличие коммуникаций

Корректировка на наличие электроснабжения определена с использованием данных о ценах предложения земельных участков из открытых источников рынка недвижимости. К участкам, обеспеченным электроснабжением, причисляются участки в описании которых указано наличие центральных коммуникаций, возможность их подведения, наличие технических условий или наличие железнодорожного подъездного пути. К участкам, не обеспеченным электроснабжением причисляются свободные от застройки участки, в описании которых отсутствовали прямые или косвенные признаки наличия электроснабжения. Корректировка составляет 10 %.

Корректировка на наличие газоснабжения составляет 10-15%.

Корректировка на наличие леса, водоема.

На стоимость земельного участка также большое значение оказывает наличие природных объектов. Удаленность от леса и водоема более 1 км снижает стоимость земельного участка на 5 -15%.

Корректировка на назначение

Корректировки не проводятся, т.к. все земельные участки имеют статус сельскохозяйственного назначения.



В результате проведенных расчетов стоимость 100 м² для оцениваемого земельного участка составляет: 28 081,50 рублей.

Рыночная (справедливая) стоимость земельного участка размером 133168 м² Расположенного примерно в 320м. по направлению на восток от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Судогодский район, д. Алферово, округленно, составляет:

37 395 572

(Тридцать семь миллионов триста девяносто пять тысяч пятьсот семьдесят два) рубля.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение результатов, полученных на основе применения различных подходов и их приведение к единой стоимости. Процесс приведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке на объективное отражение рынка. Процесс сопоставления результатов применения подходов приводит к установлению окончательной стоимости, чем и достигается цель оценки.

Результаты обобщения суммированы в таблице 4:

Таблица №4

Подход	Согласование		
	Затратный	Доходный	Сравнительный
	Не проводился	Не проводился	Проводился
Вес подхода, %	0	0	1
Обобщенная величина стоимости участка, руб.	37 395 572		
ИТОГО:	37 395 572		

Таким образом:

Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, на дату проведения оценки составляет:

37 395 572

(Тридцать семь миллионов триста девяносто пять тысяч пятьсот семьдесят два) рубля.

Директор ООО «Балансовая Экспертиза»
Специалист по оценке


Гончаренко С.В.



13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Закон РФ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". (в последней редакции.)
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки».(ФСО №1). Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 года № 256.
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости».(ФСО №2). Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 года № 255.
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке».(ФСО №3). Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 года № 254
6. Свод Стандартов Оценки РОО. 2010 год.
7. Международные стандарты оценки" 2007 год.
8. Сборник Укрупненных показателей восстановительной стоимости жилых, общественных, коммунальных зданий и зданий бытового обслуживания для переоценки основных фондов. Издательство литературы по строительству..
9. Д. Фридман, Н. Ордуэй. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» М., «Дело Лтд», 2005 г.
10. В.С.Болдырев, А.С.Галушка, А.Е.Федоров, учебник «Введение в теорию оценки недвижимости», Москва, 2004 г.
11. Т.Г. Касьяненко, Г. А. Маховикова, В. Е. Есипов, С. К. Мирзаянов « Оценка недвижимости» учебное пособие, КноРус, 2011 г.
12. Четыркин Е. Подходы финансовых и коммерческих расчетов. М., 1993.
13. Мелкумов Я.С. Теоретическое и практическое пособие по финансовым вычислениям. М., ИНФА-М, 1996.
14. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПбГТУ, СПб., 1997.
15. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В.М. Рутгайзера, М., «Дело», 1998.
16. Генри С. Харрисон. «Оценка недвижимости». Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 2004.

14.ПРИЛОЖЕНИЯ

СОСТАВИТЕЛЬНОСТЬ

в государственной регистрации права

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области

Дата выдачи: 20 сентября 2012 года

Документы-основания: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Кольчуга" от 31.07.2012

Заказ на приобретение инвестиционных паев №13-01-1/0001 для физических лиц от 16.08.2012

Акт приема-передачи недвижимого имущества от учредителя доверительного управления в оплату инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Кольчуга" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "УНИВЕР Мэджестик" от 04.09.2012

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Кольчуга", данные о которых устанавливаются на основании данных Единых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов доверительного управления инвестиционными паев

Вид права: Общая долевая собственность

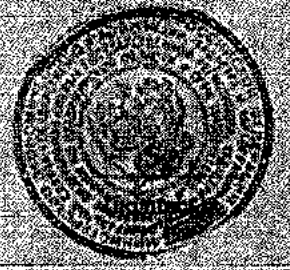
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 133 168 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 320 м по направлению на восток от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, Судогодский район, д. Алаферово

Кадастровый (или условный) номер: 33:11:080326:157

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" сентября 2012 года сделана запись регистрации № 33-33-01/079/2012-140

Регистратор: Тиханова Л. Н.

МП: 

Серия 33 АЛ № 428654



КОНТЕЙНЕР
ПРЕЗИДЕНТ
ТАБАКОВ



Федеральная регистрационная служба

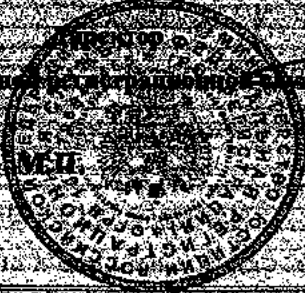
ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

«12» июля 2007 г.

Настоящая выписка дана по заявлению
Табаковой Светланы Алексеевны
(Ф.И.О. Табаковой для целей саморегулируемых организаций)

Саморегулируемая организация **Общероссийская
общественная организация «Российское
общество оценщиков»**
(наименование саморегулируемой организации, зарегистрированной в реестре)
г. Москва, ул. Большая Басманная, д. 21, стр. 1

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков
«2» июля 2007 г. за № 0003

 **С.В. Васильев**
(подпись)
12 июля 2007 г.
(дата)



Инвестиции и Финансы
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

126057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а

(495) 775-68-77
(800) 700-68-77

www.ek-if.ru
info@ek-if.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-2031/16

обязательного страхования ответственности оценщиков

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ-2031/16 от 03.03.2016г. в соответствии с Правилами комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 24.11.2015г. и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Балансовая Экспертиза»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	117071, г. Москва, Ленинский проспект, д.32А, зона «Д», к.543
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДНУ СТРАХОВУЮ СПУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	7 000 (Семь тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «03» марта 2016 г. по «02» марта 2017 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения заказчику и (или) третьему лицу убытков, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в результате: - нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; - нарушения договора на проведение оценки. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Превыше комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 24.11.2015г. 2. Заявления на страхование ответственности оценщиков от 03.03.2016г.

Страховщик: Акционерное общество
Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Начало действия страхования имущества и
отзыва от 03.03.2016г. на основании доверенности
№ 03/03/2016г.



(Потанин Е.Ю.)

Страхователь:
Общество с ограниченной ответственностью
«Балансовая Экспертиза»
Директор на основании Устава



(Гончаренко С.В.)

ИНГОССТРАХ
Ingostrakh
ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-416945/16

«21» Март 2015 г.

1.1. Полицейский Марьям Владимировна
Паспортные данные: 45 01. 679316, Паспортный стол №1 ОВД «Коптево» г. Москва,
92.05.2008г.

2.1. Страница публикации авторские общество «ИНГРОСТРАК»
Росси, Моска, ул. Пятилетки, 12 стр.2.

Перечислено в настоящем пункте условно (приняв) строковые приложения к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью. Подписавшая настоящий Договор, Страхователь.

4. Обязан структурами по состоянию Договора запастись необходимыми инструментами, средствами с целью обеспечить, что по окончании работ, связанных с выполнением Договора, останутся в наличии и будут использованы.

[illegible]

3.1. По истечению Длительности обучения студента является учебно-исследовательским студентом сну разрешения образовательного уровня на протяжении Студентства, с академическим согласием Студентства, факт признания условий достижения (обладательство) Студентства в результате прохождения требований

5.2. Сравнивая случаи, когда затраты включаются в стоимость расходов на продажу, с случаями, когда они не включаются, можно сделать вывод, что в первом случае затраты на продажу включаются в себестоимость продукции, а во втором — нет. Это приводит к тому, что в первом случае себестоимость продукции будет выше, чем во втором. Это приведет к тому, что в первом случае прибыль будет ниже, чем во втором. Это приведет к тому, что в первом случае налог на прибыль будет выше, чем во втором. Это приведет к тому, что в первом случае сумма налога на прибыль будет выше, чем во втором.

6.1. С «30 марта 2016 года по «30 марта 2017 года, обо всем заключительного, при условии отсутствия судебных решений и протеста, предусмотренных настоящим Договором.

[illegible]

результате действий (бездействия) Страхователя, имеющих место в течение периода страхования на территории Республики Беларусь. Реализуемый период по заключению Договора устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять свои обязательства по договору.

9.1. Предмет ответственности по изданию Докладу, по всем случаям (в соответствии с п.4.1.1. и п.4.1.2. настоящего Доклада), возлагается на редакцию, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Целевая структура ответственности описывается:

9.2. Лицевой ответственности в отношении Разделов за сумму (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) участники несут в размере 300,000 (триста тысяч) рублей.

[illegible]

СТРАХОВЩИК:
СНАО «Импульс»

От Стороны:  (Подпись)  (Подпись)  (Подпись)  (Подпись)  (Подпись)  (Подпись)  (Подпись)  (Подпись)  (Подпись)  (Подпись)  (Подпись)  (Подпись)  (Подпись)  (Подпись)  (Подпись)  (Подпись) (Подпись)

Journal of Interpersonal Violence 26(1) 10-27
© The Author(s) 2011
Reprints and permissions:
<http://www.sagepub.com/journalsPermissions.nav>

ИНГОССТРАХ
Ингосстрах
ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБСАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-01594916

21 MAR 2015 12:21

1.3. Генеральное Собрание Восточного Пасифического филиала 4513, 000509, Отделение УФСФС России по респ. Моршань по району Чирокуньск, 02.44.28.13

2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОСТРАХ»
Росси́я, Моско́ва, у́л. Па́тикова, 12 стр. 2.

3.1. Настоящий Договор заключен вступает в силу с момента подписания представителями одной из сторон от 24.09.2015 г. Уполномоченным Центральным банком Российской Федерации СИ № 0933 от 23.09.2015 г.).

4.1. Собственники, строящиеся по распоряжению Департамента, осуществляют строительство в соответствии с проектом, утвержденным Департаментом. Собственники несут ответственность за соблюдение сроков строительства, за качество строительства, за соблюдение экологических требований, за соблюдение законодательства Российской Федерации в области охраны окружающей среды, за соблюдение законодательства Российской Федерации в области охраны объектов культурного наследия, за соблюдение законодательства Российской Федерации в области охраны объектов культурного наследия, за соблюдение законодательства Российской Федерации в области охраны объектов культурного наследия.

4.2. Событием строительства также является ее предоставление возможности Российской Федерации осуществлять строительство, создание и эксплуатацию сооружений на территории соответствующих субъектов Российской Федерации, а также осуществлять строительство, создание и эксплуатацию сооружений на территории соответствующих субъектов Российской Федерации, а также осуществлять строительство, создание и эксплуатацию сооружений на территории соответствующих субъектов Российской Федерации.

разным на одну десятую и шлово, которое Страховский помне в результате произнесения звуко-моторных процессов, связанных с осуществлением целеречевой деятельности.

различия в организации труда и деятельности работников в производственном процессе, а также в организации управления предприятием. Стратегическая и тактическая деятельность, установившаяся в организации, определяет ее развитие. Стратегическая деятельность определяет, чем занимается организация, а тактическая — как она занимается.

5.2. Структурным случаем также является возникновение на запыленную поверхность осадков в виде пыли, снега, дождя и т.д. в условиях отсутствия напыления. В этом случае осадки не имеют достаточной энергии для преодоления сил адгезии, поэтому осадки не прилипают к поверхности, а скатываются с нее. В этом случае осадки не имеют достаточной энергии для преодоления сил адгезии, поэтому осадки не прилипают к поверхности, а скатываются с нее.

6.2. Наименьший договор включает исключительные требования возмещения результатов ущерба, причиняемого в Первом отключении, заявленные Страхователем в течение срока историчности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

7.1. Структура защиты по настоящему Договору распределяется по следующим случаям, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, включая время и течение Периода страхования или Переходного периода. Перечисленный способ по настоящему Договору условно называется, начиная с 2001 года, Спецификацией и является частью настоящего Договора.

8.2. В случае строительства объектов, подлежащих выделению из государственного фонда, в установленном законодательстве, указывается перечень объектов, подлежащих выделению из государственного фонда, в соответствии с п. 10.4.1, 10.4.2, 10.4.3, 10.4.4. Правильно строки описания объектов.

9.1. Увеличит ответственности (по истинному Договору) по всем спорным случаям (в соответствии с ж.д.1. настоящего Договора) устанавливается в размере Рублей 300 000 (Триста тысяч).

9.2. Увеличит ответственности в отношении Расчетов на сумму (в соответствии с ж.д.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 180,000 (Сто тысяч) рублей.

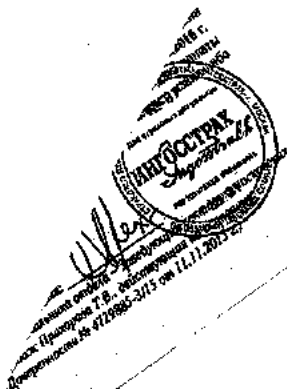
10.1. По истечении Аккумулятор финансирует на установленно

[illegible][illegible]

Судовий процес за № 4728885-3/15 от 11.11.2015 рр.

1. *Introduction*

ТЧЕТ № 04-575(5)



Протестовано, протестировано и сдано нечашью

44 (Срок 460)

Исчисл